



## Les maires et la préoccupation pour le logement et l'habitat à quelques semaines de l'élection présidentielle

**Mars 2012**

*Etude réalisée conformément à la norme internationale ISO 20252*

**Contacts CSA :**

Claire PIAU – Directrice d'études au Département Opinion ([claire.piau@csa.eu](mailto:claire.piau@csa.eu))

Véronique VAILLANT – Directrice d'études au Département Observatoires ([veronique.vaillant@csa.eu](mailto:veronique.vaillant@csa.eu))

2, rue de Choiseul • CS 70215 • 75086 Paris Cedex 02

Tél. : (33) 01 44 94 40 00 • Fax : (33) 01 44 94 40 01

[www.csa.eu](http://www.csa.eu)

SA au capital de 3 387 456 € • Siren 308 293 430 • RCS Paris : 308 293 430 • APE 7320 Z  
TVA intracommunautaire FR 46 308 293 430

• La fiche technique de l'étude

• Principaux enseignements

1

• Le logement, une priorité pour les élus

2

• Les obstacles en matière de politique du logement et les solutions préconisées par les élus

3

• Les actions concrètes que les élus sont prêts à mettre en place dans leur commune

4

• Densification, étalement urbain : la physionomie de la ville de demain

Sondage exclusif **CSA / FORUM POUR LA GESTION DES VILLES** réalisé par téléphone du **1<sup>er</sup> au 15 mars 2012**.

Echantillon national représentatif de 250 maires de communes de plus de 10 000 habitants, maires adjoints ou adjoints au logement, constitué d'après la méthode des quotas (taille d'agglomération, région).

*Les rappels sont issus d'un sondage exclusif CSA / Forum pour la Gestion des villes réalisé par téléphone du 19 au 23 mars 2007. Échantillon représentatif de 252 maires, maires adjoints ou adjoints au logement de communes de plus de 10 000 habitants.*

*(Tous les sondages publiés par CSA sont disponibles sur le site : <http://www.csa.eu>)*

- **Le logement est une préoccupation majeure pour les maires.** Ils sont en effet 76% à penser qu'il s'agit de l'un des principaux problèmes dont il faudrait s'occuper, juste derrière l'emploi (77%). Cette proportion a augmenté de 15 points par rapport à la précédente enquête. Jouissant de prérogatives certaines en la matière, les maires citent cette préoccupation de façon encore plus importante que l'ensemble des Français. Cette dimension les préoccupe d'autant plus que 82% des maires prévoient une augmentation de la population de leur municipalité dans les 10 années à venir, augmentation qui serait en moyenne supérieure à 10%. **Les élus sont donc d'autant plus concernés par la question du logement qu'ils anticipent une augmentation de la demande.**
- Dans le détail, les maires estiment que **le prix des logements neufs (81%), le prix des loyers (78%) et le prix des logements anciens (68%) posent particulièrement problème.** A noter également, le foncier disponible est cité par 64% des maires (+7 points). Si le logement est un problème qui traverse l'ensemble de la société, ils estiment que c'est aux **familles (66%)** et aux **personnes âgées (34%)** que la **priorité** doit être donnée en la matière.
- Face à cette situation préoccupante, les maires sont majoritairement prêts à se mobiliser. Ainsi, **69% d'entre eux se déclarent enclins à construire si cela permet de minorer les prix.** Cependant, les 2/3 des maires pensent que leurs administrés sont défavorables à la densification du tissu urbain, proportion qui tombe à 42% si cette issue peut aboutir à la maîtrise des prix. **Les maires sont d'autant plus prêts à mener une politique volontariste en matière de construction de logements qu'ils sont 87% (-8 points) à penser que cela rejillira positivement sur l'image de l'action municipale.**

- Mais les maires rencontrent des **obstacles** les empêchant de mettre en œuvre la politique de logement qu'ils appellent de leurs vœux. Parmi ceux-ci, **la disponibilité du foncier (63%), le désengagement de l'Etat (58%), et la capacité financière de la commune (48%)** sont les plus cités.
- **Pour pallier la pénurie de logements dans leur commune, 81% d'entre eux se disent prêts à réserver ou préempter du foncier** avec les moyens d'un EPF. Ils sont même 54% à déclarer pouvoir le faire avec les seuls moyens de leur commune, signe de leur détermination et de leur courage. Le recours aux investisseurs, qu'ils soient privés (89%) ou institutionnels (90%) pour augmenter l'offre locative est également plébiscité. Ils sont en revanche partagés quant à l'idée de construire de nouveaux quartiers en périphérie (50% se disent prêts à le faire, +8 points). Quant aux propositions suivantes : remonter leur ville d'un étage (27%, =), créer des villes nouvelles (18%, -6) et construire des immeubles de grande hauteur (8%, +3), elles recueillent toujours aussi peu leur assentiment.
- D'autres pistes sont également envisagées. Ainsi, **83% des maires considèrent que l'Etat doit mettre à disposition les terrains dont il est propriétaire et 82% (+16) qu'il faudrait abaisser à 7% la fiscalité pesant sur la construction de la résidence principale**. Ces deux mesures permettraient à leur sens de rendre le logement plus accessible dans leur commune.
- **Ils sont globalement favorables au soutien à l'accession à la propriété** : 94% pensent qu'il faut favoriser l'accession à la propriété privée dans le parc privé neuf BBC, 88% dans le parc privé ancien sous conditions de rénovation et 77% dans le parc social.

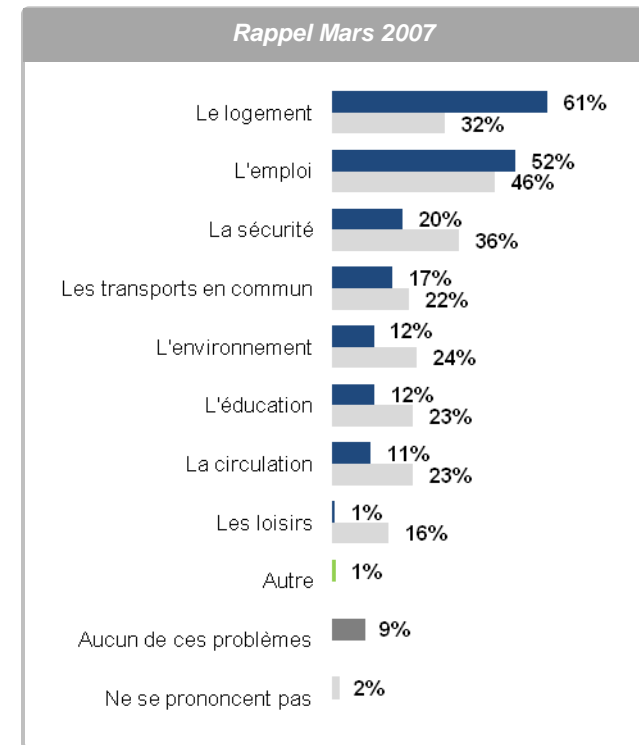
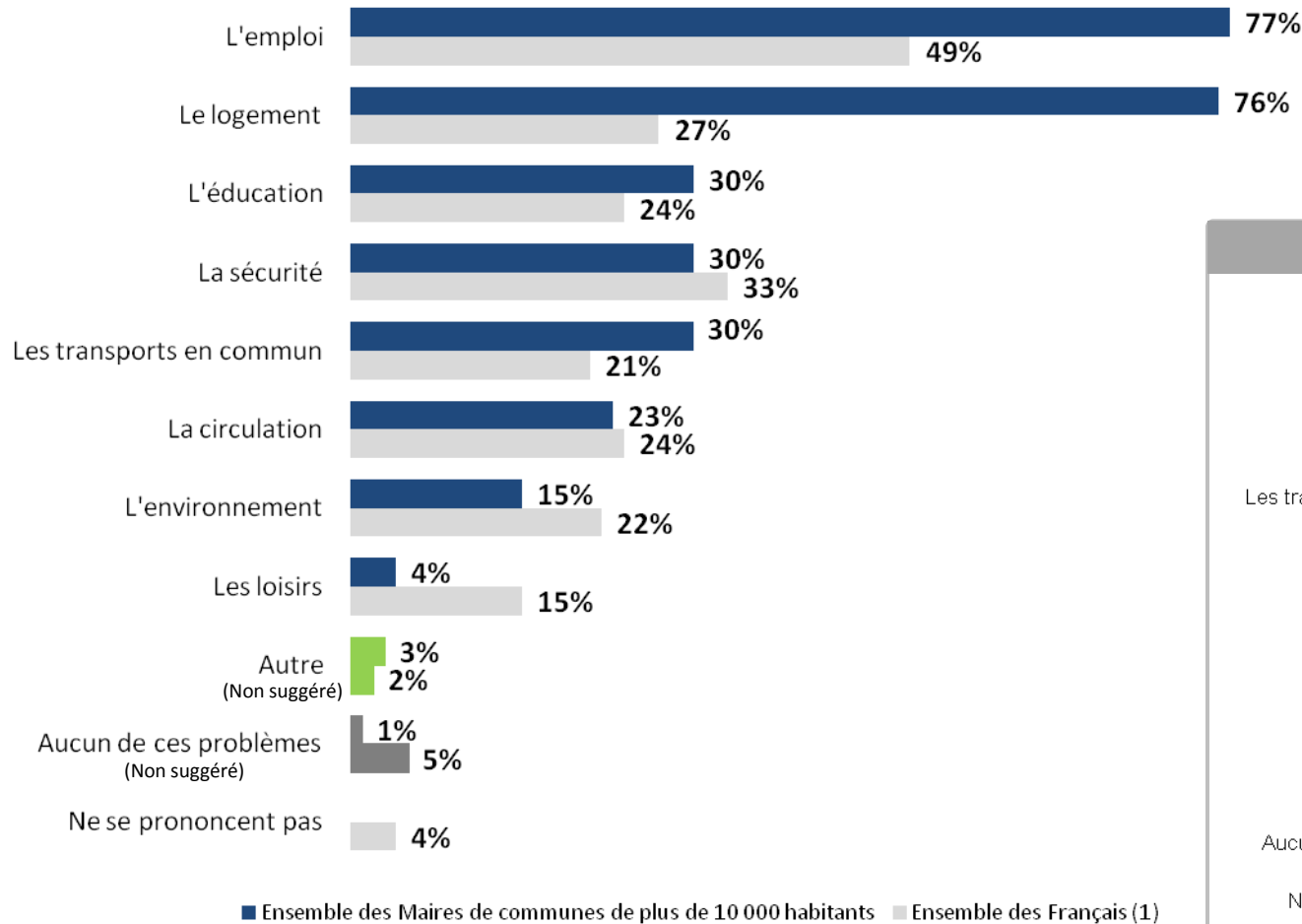
- **Enfin, ils sont favorables également à des solutions socialement et écologiquement durables.** Il leur paraît notamment intéressant de concevoir la mixité sociale à l'échelon de la rue ou du quartier (92%), voire au sein d'un même immeuble (84%), pour autant ils ne souhaitent majoritairement pas que le pourcentage de 20% de logements sociaux de la loi SRU soit majoré (46%). En outre, plus des deux tiers se déclarent prêts à ouvrir les bâtiments publics de leur commune pour l'hébergement d'urgence des SDF et 60% se disent prêts à libérer un terrain communal pour le logement provisoire de familles en grande précarité pendant la période de grand froid. Enfin, 89% sont prêts à investir davantage pour construire des logements durables (économiques en énergie, en eau, de bonne qualité architecturale et patrimoniale).



# I – Le logement, une priorité pour les élus



**QUESTION – Dans la liste suivante, quels sont selon vous les principaux problèmes dont il faudrait s'occuper dans votre commune ?**



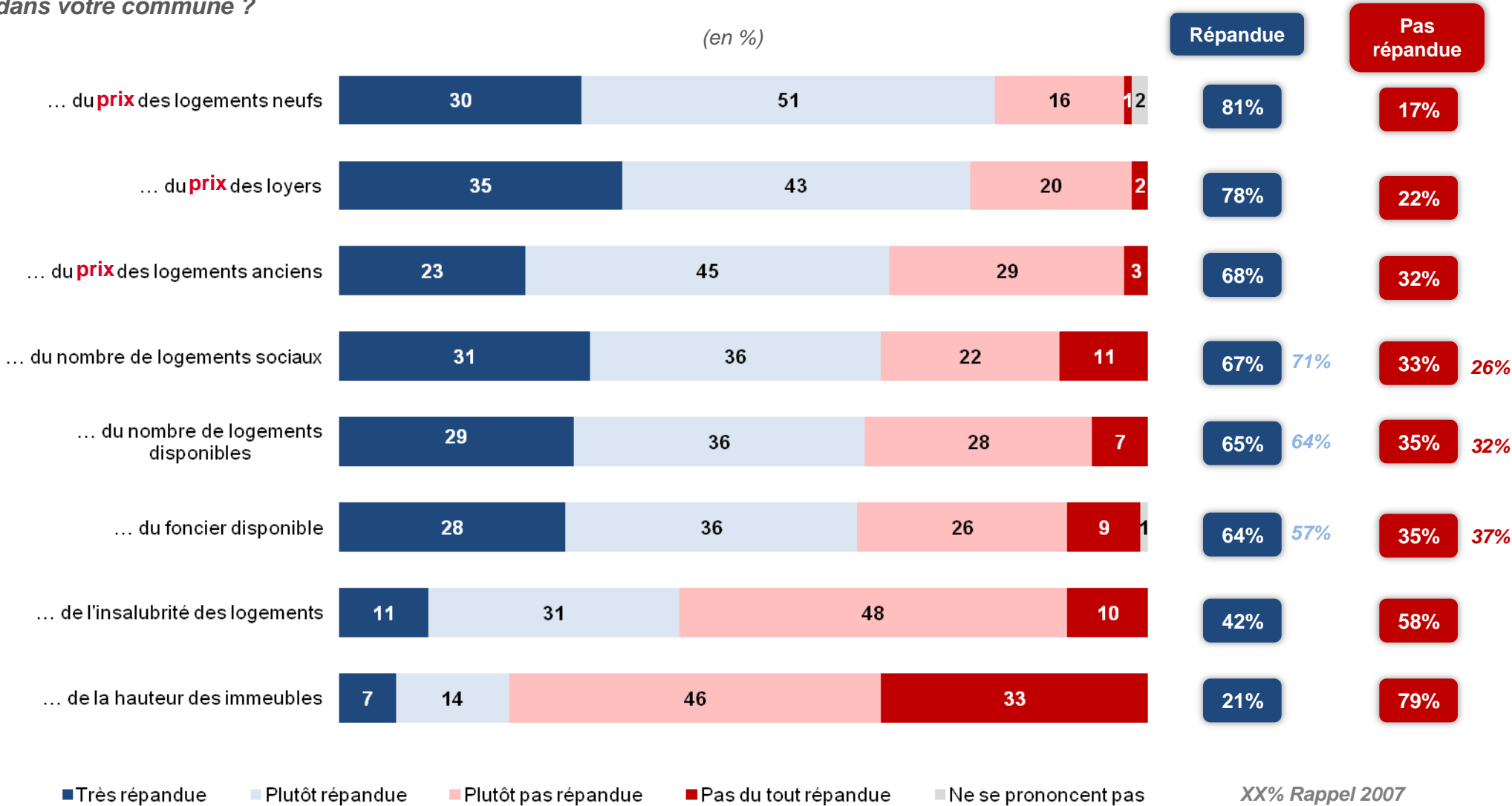
**Total supérieur à 100, les interviewés ayant pu donner trois réponses**

(1) Rappel du Sondage pour le Crédit Foncier réalisé par internet du 13 au 15 mars 2012 auprès d'un échantillon national de 1 004 personnes âgées de 18 ans et plus de Français.



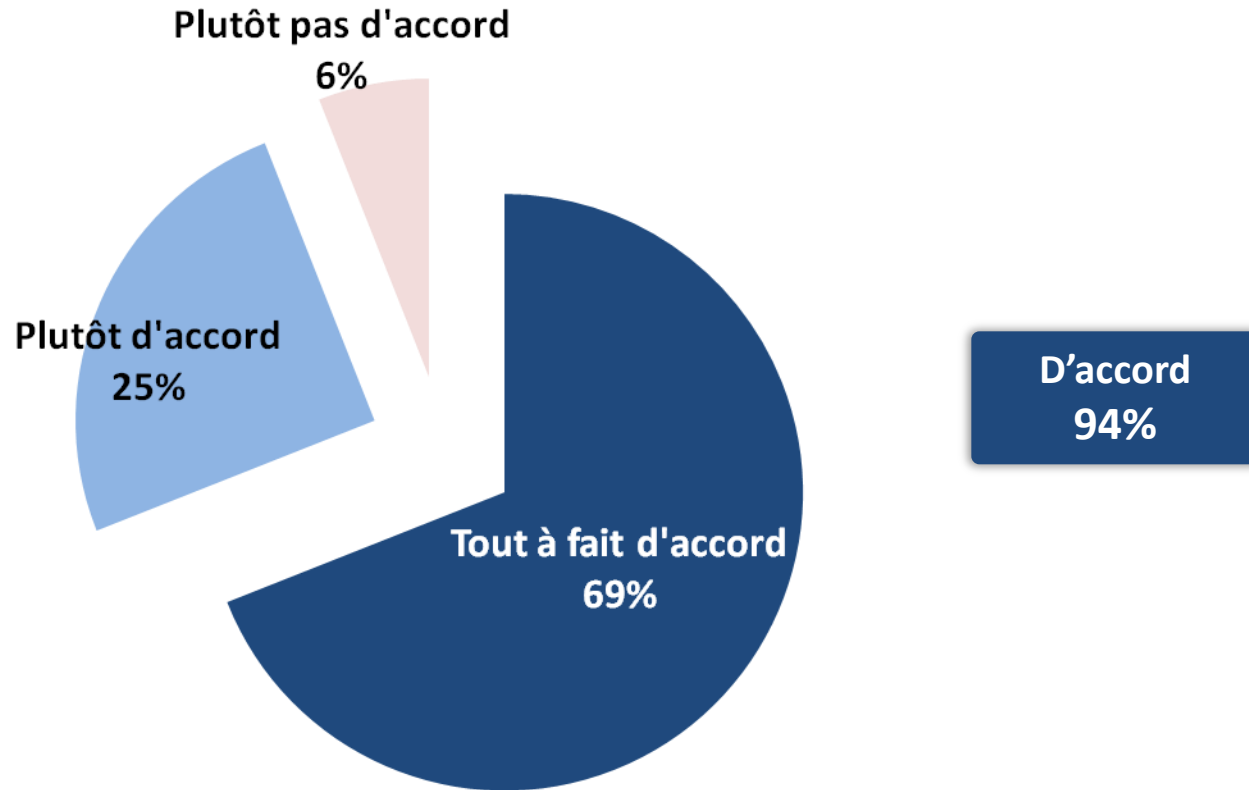
# Le prix des logements et le niveau des loyers : des préoccupations majeures

QUESTION – Diriez-vous que la question ... est très répandue, plutôt répandue, plutôt pas répandue ou pas du tout répandue dans votre commune ?



QUESTION – Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec l'affirmation suivante ?  
(en %)

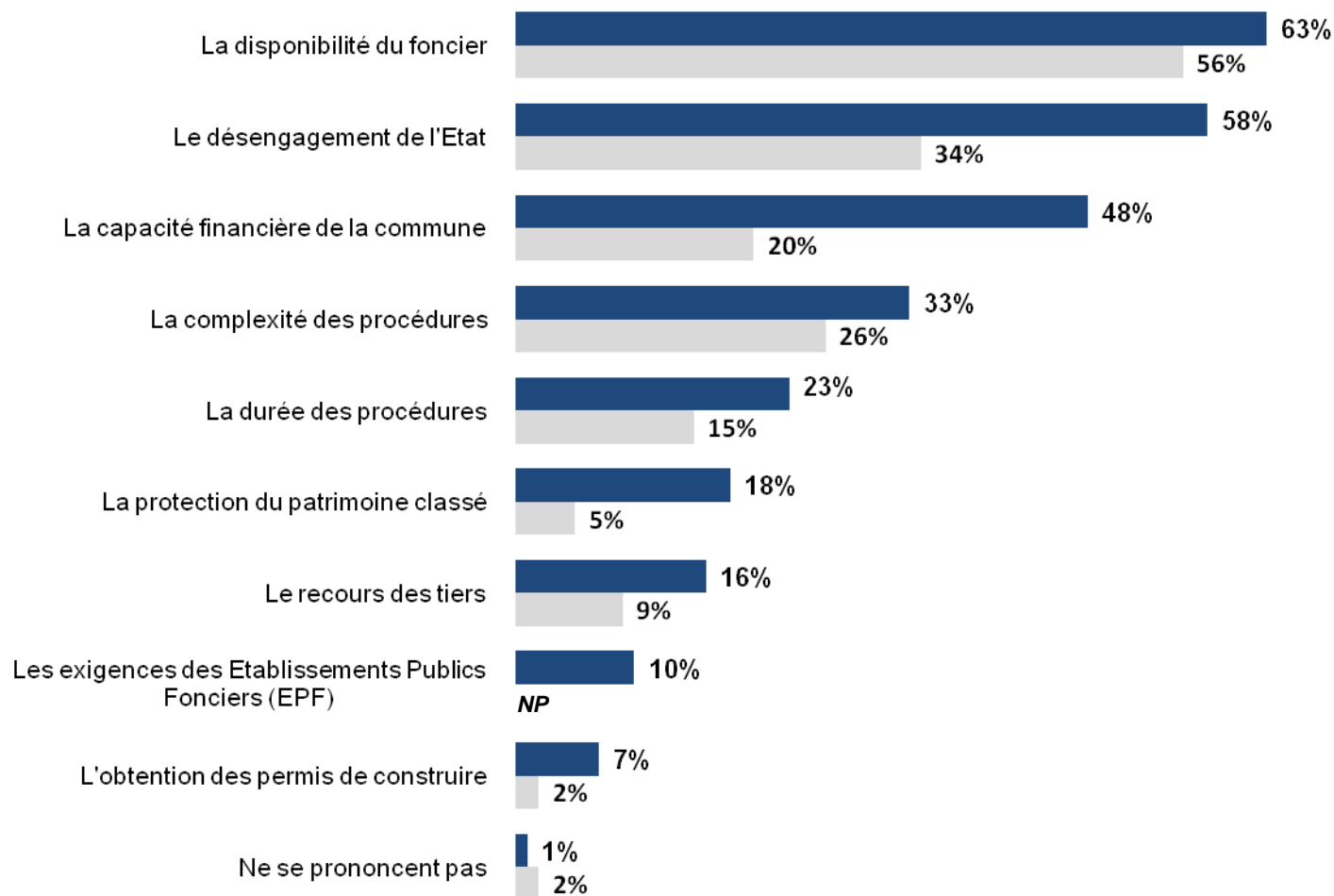
**Les dépenses liées au logement pèsent trop lourd aujourd'hui dans le budget des ménages**



## **II – Les obstacles en matière de politique du logement et les solutions préconisées par les élus**



QUESTION – Quels sont aujourd'hui les principaux obstacles que vous rencontrez en matière de politique du logement ?



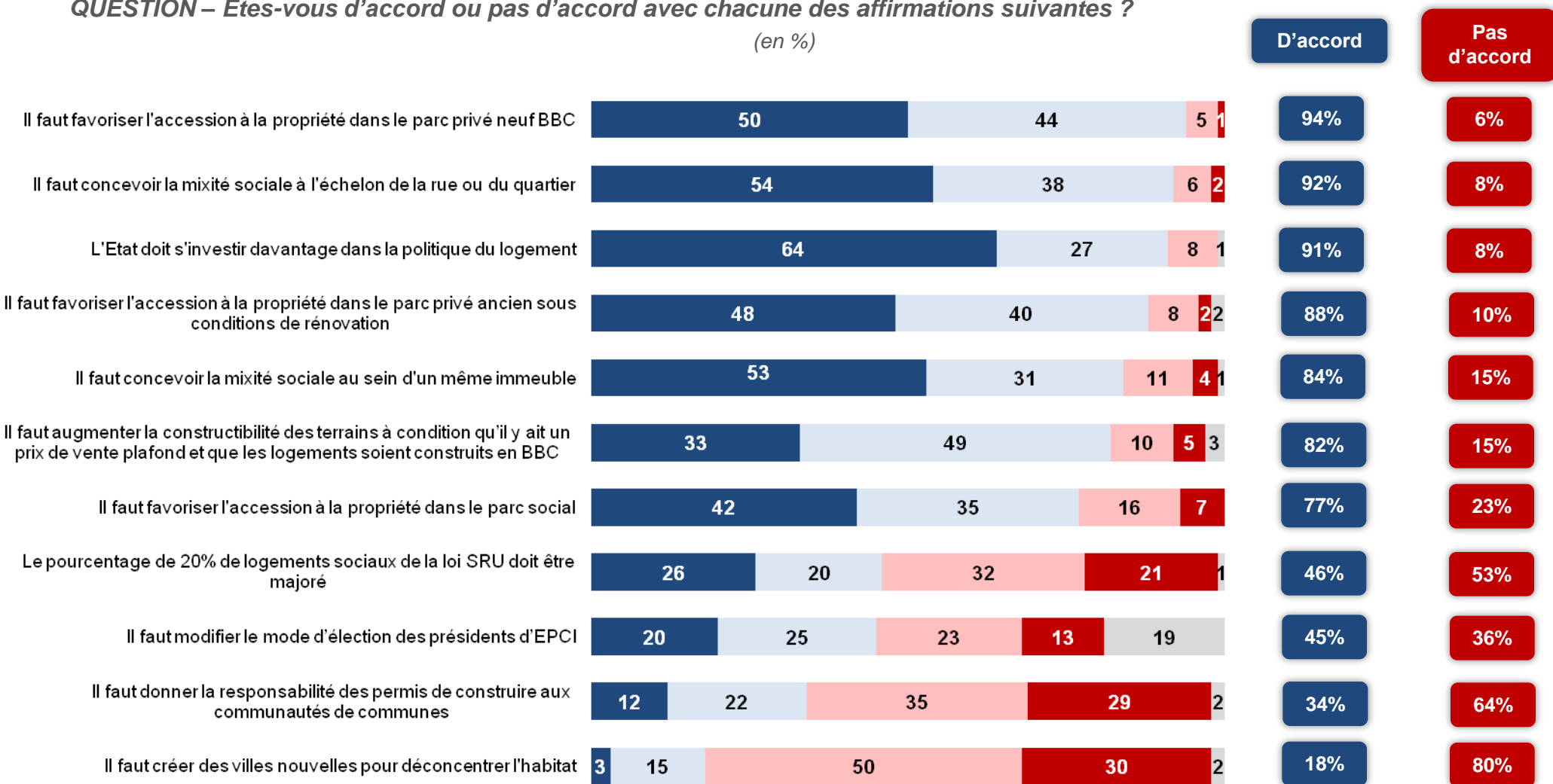
Total supérieur à 100, les interviewés ayant pu donner trois réponses

NP : Item non posé en 2007

■ Mars 2012   ■ Mars 2007

QUESTION – Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec chacune des affirmations suivantes ?

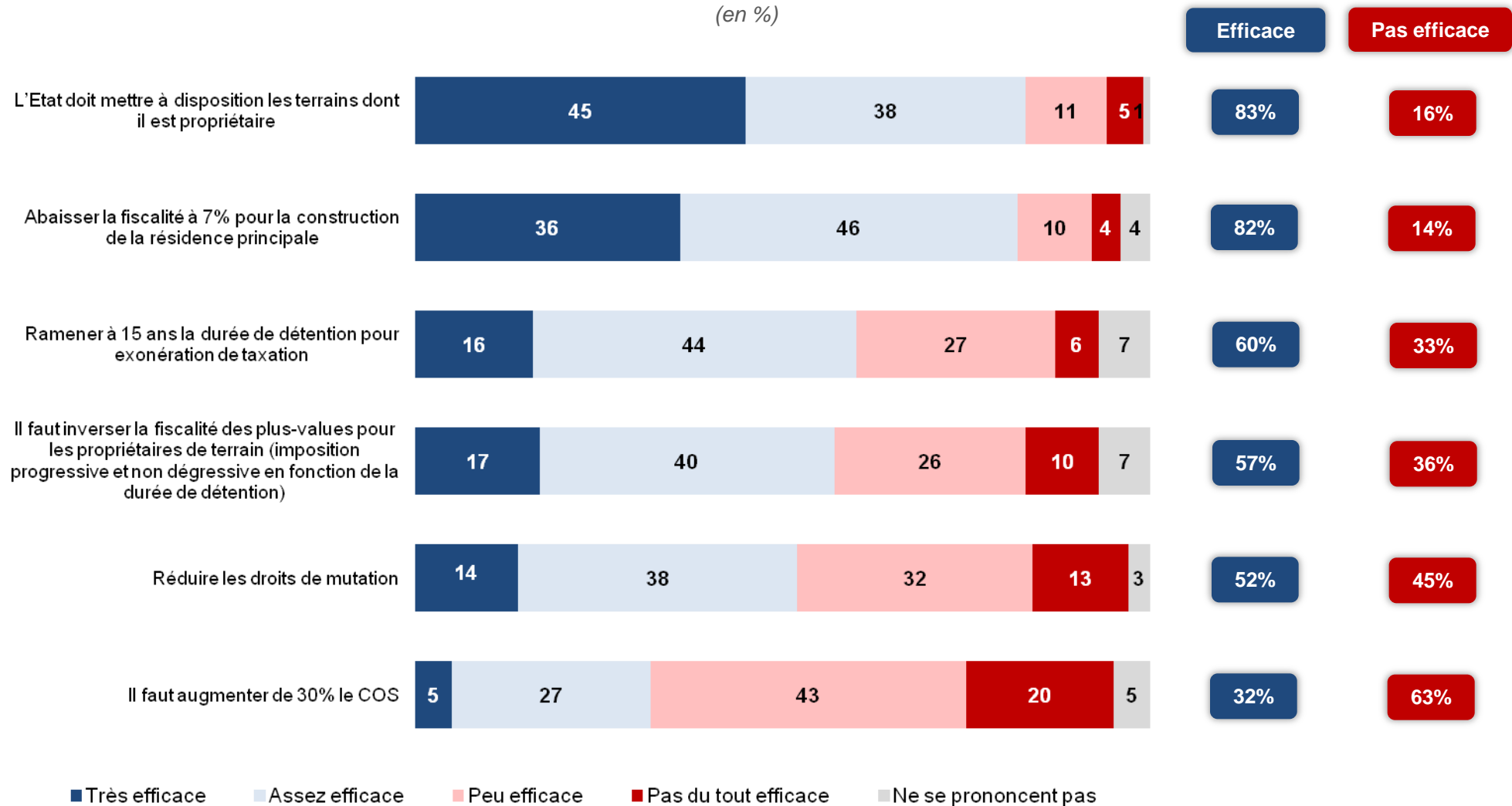
(en %)



■ Tout à fait d'accord   
 ■ Plutôt d'accord   
 ■ Plutôt pas d'accord   
 ■ Pas du tout d'accord   
 ■ Ne se prononcent pas

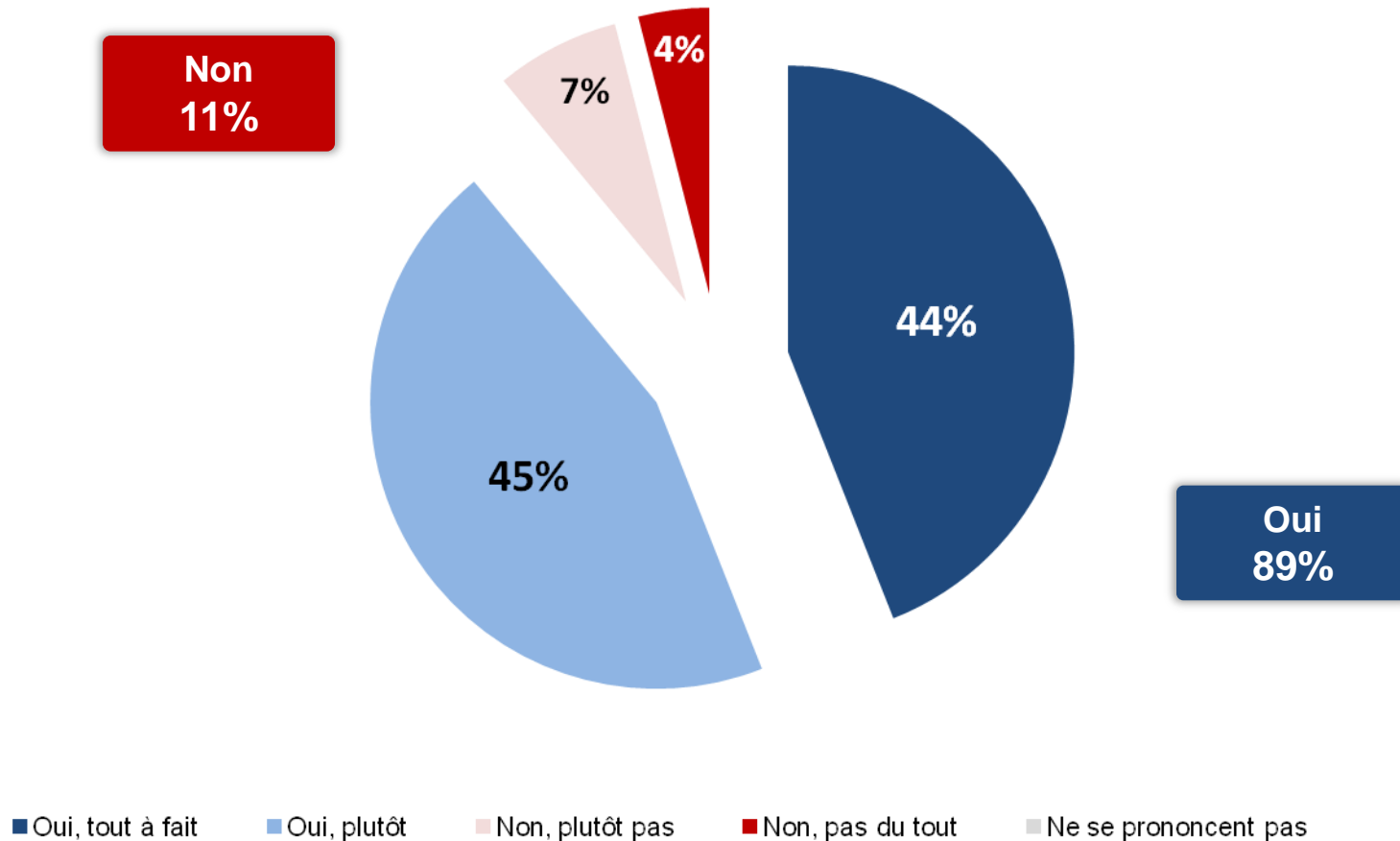
**QUESTION – Selon vous, chacune des propositions suivantes vous paraît-elle très, assez, peu ou pas du tout efficace pour rendre le logement plus accessible dans votre commune ?**

(en %)

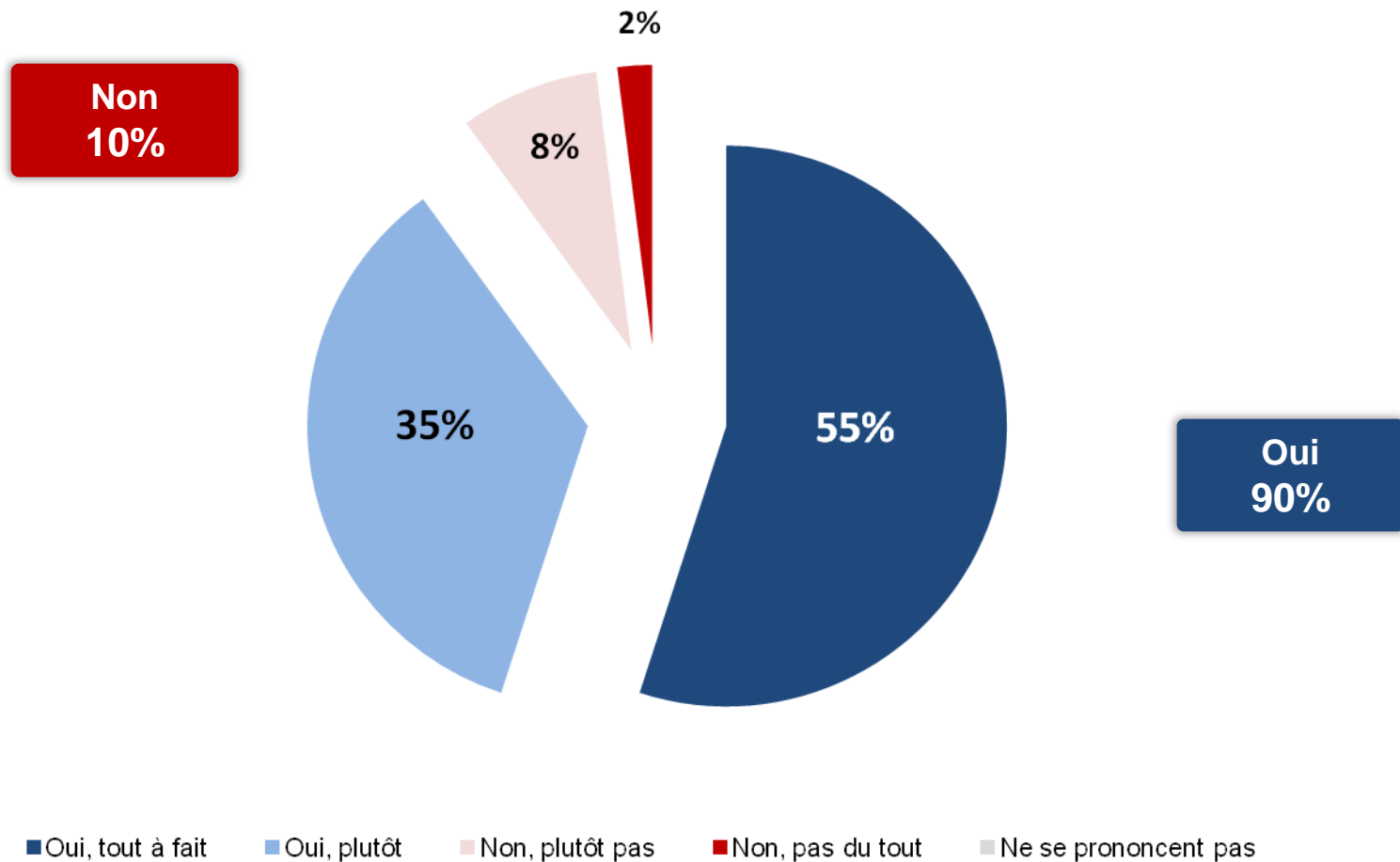


# La présence d'investisseurs privés jugée nécessaire pour l'augmentation de l'offre locative dans la commune...

**QUESTION** – *Considérez-vous que les investisseurs privés, personnes physiques doivent être présents pour augmenter l'offre locative de votre commune ?*



**QUESTION** – *Considérez-vous que les investisseurs institutionnels doivent contribuer à augmenter l'offre locative de votre commune ?*





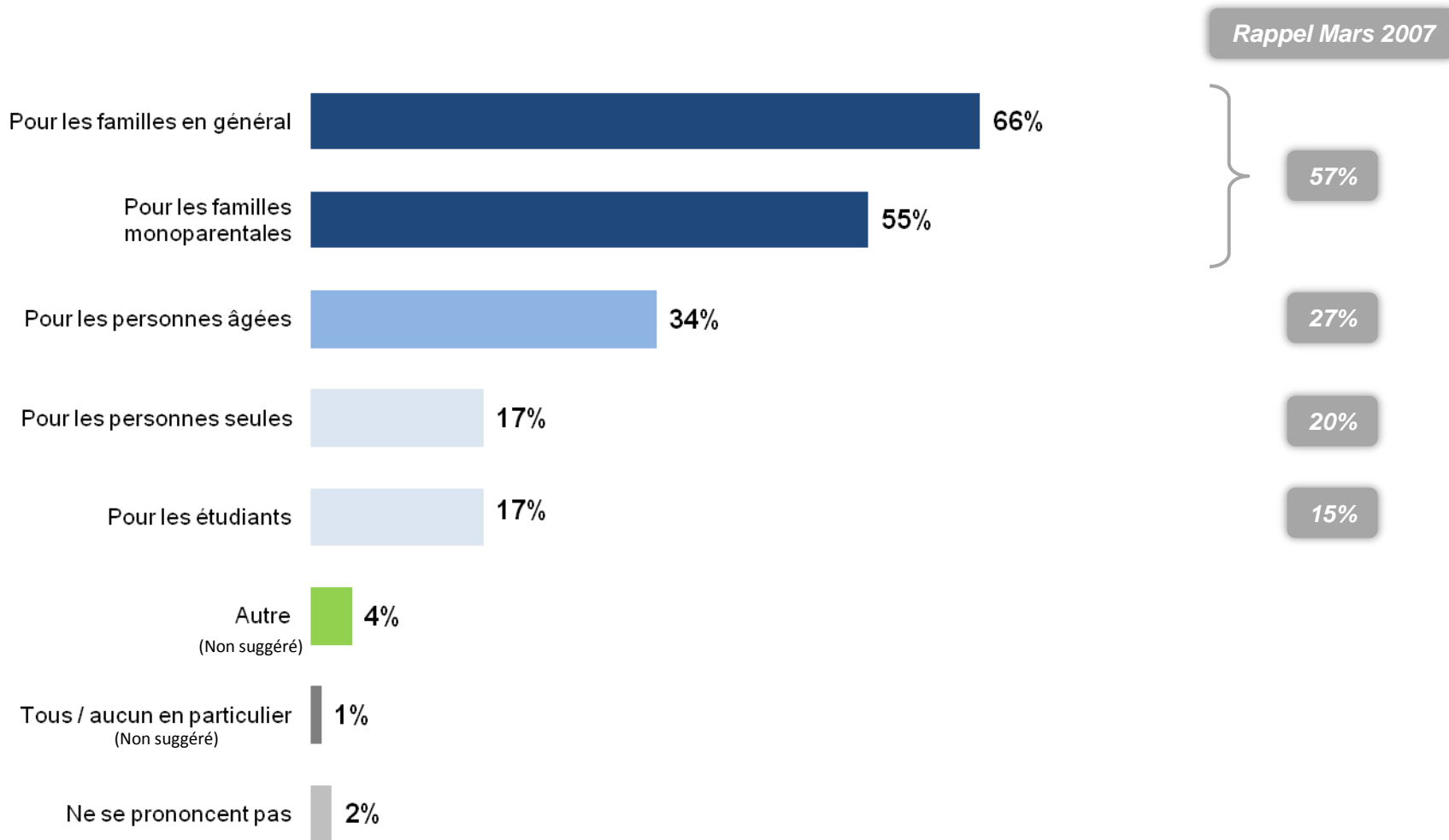


### **III – Les actions concrètes que les élus sont prêts à mettre en place dans leur commune**



# Plus d'un élu sur deux estime que la priorité doit être donnée aux familles en matière de logement

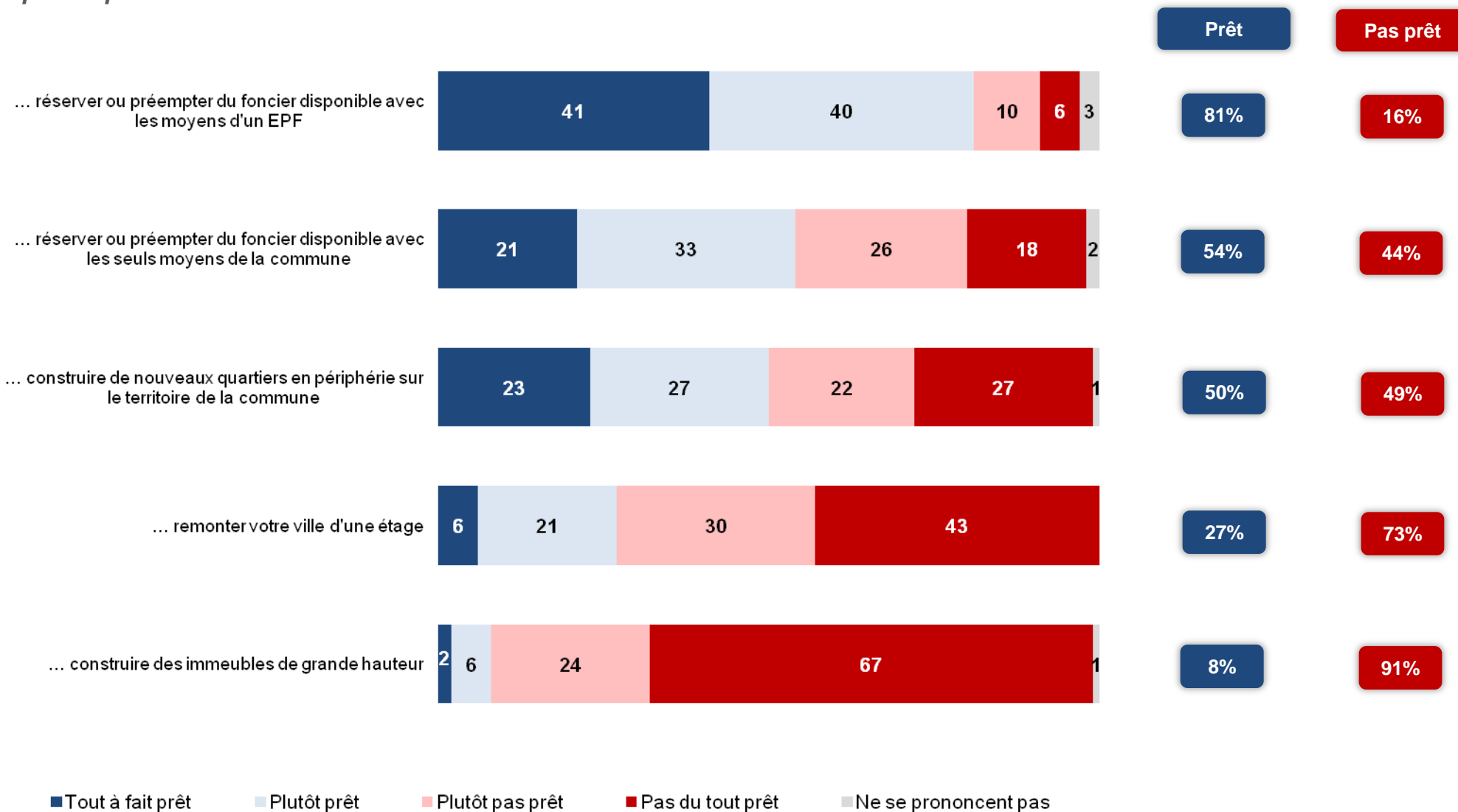
QUESTION – Diriez-vous qu'aujourd'hui la priorité doit être donnée, dans votre commune, aux logements ?



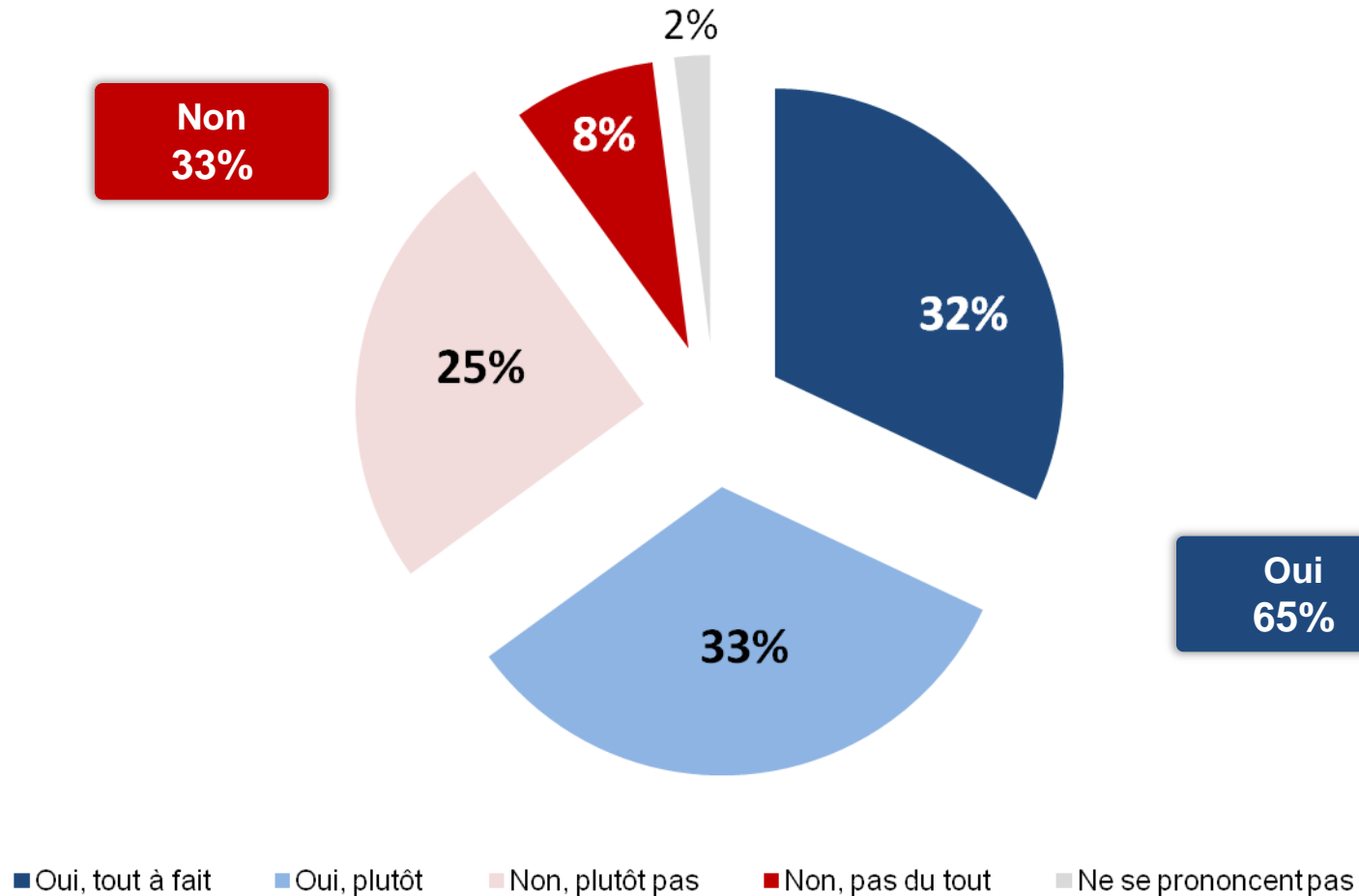
Total supérieur à 100, les interviewés ayant pu donner deux réponses

# 8 élus sur 10 sont prêts à réserver ou préempter du foncier disponible avec les moyens d'un EPF

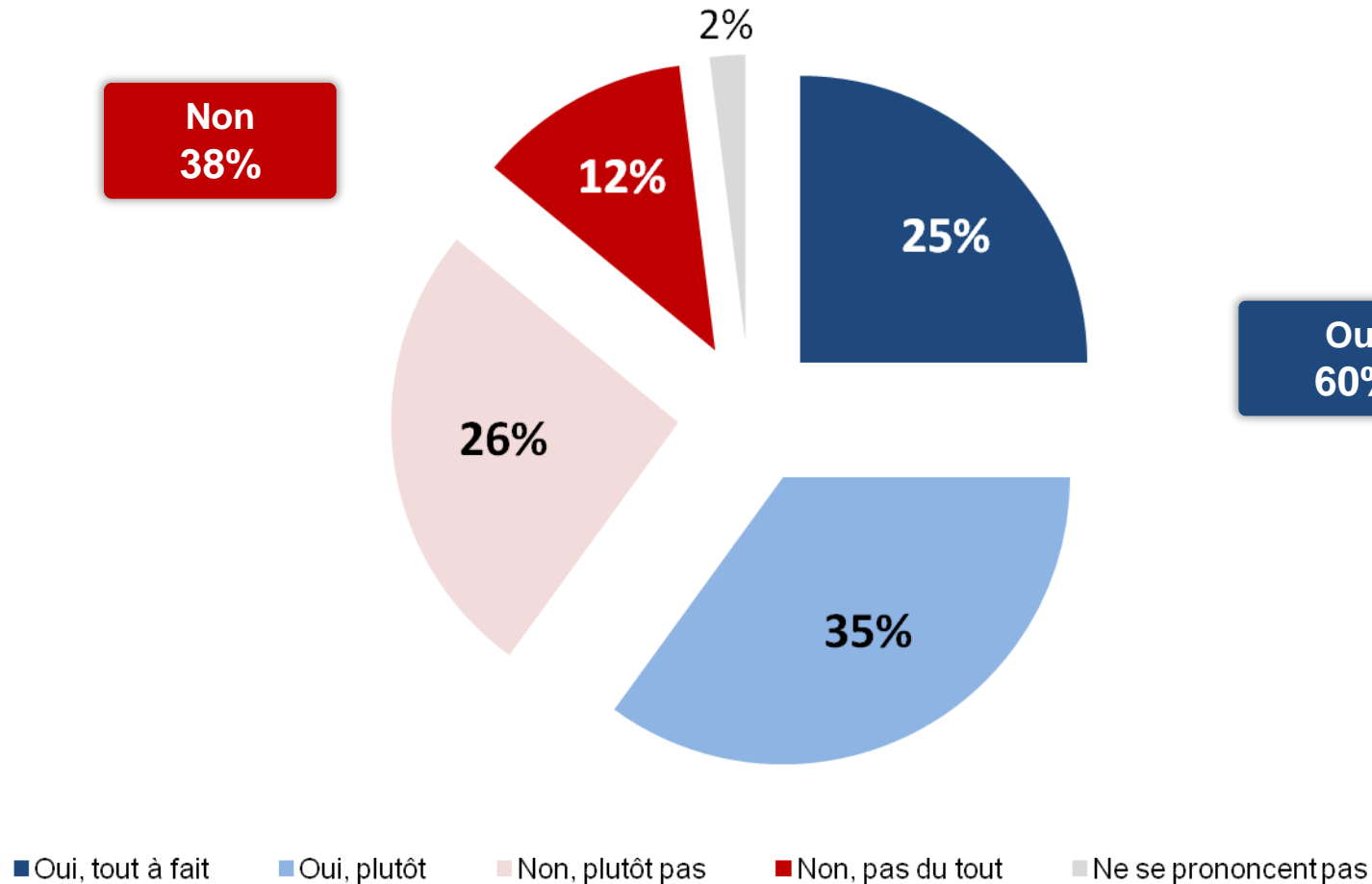
QUESTION – Pour étoffer l'offre de logements dans votre commune, êtes-vous tout à fait prêt, plutôt prêt, plutôt pas prêt ou pas du tout prêt à ... ?



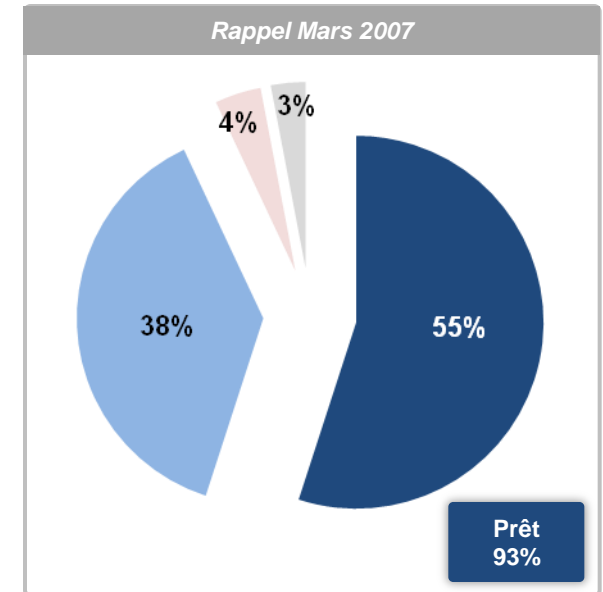
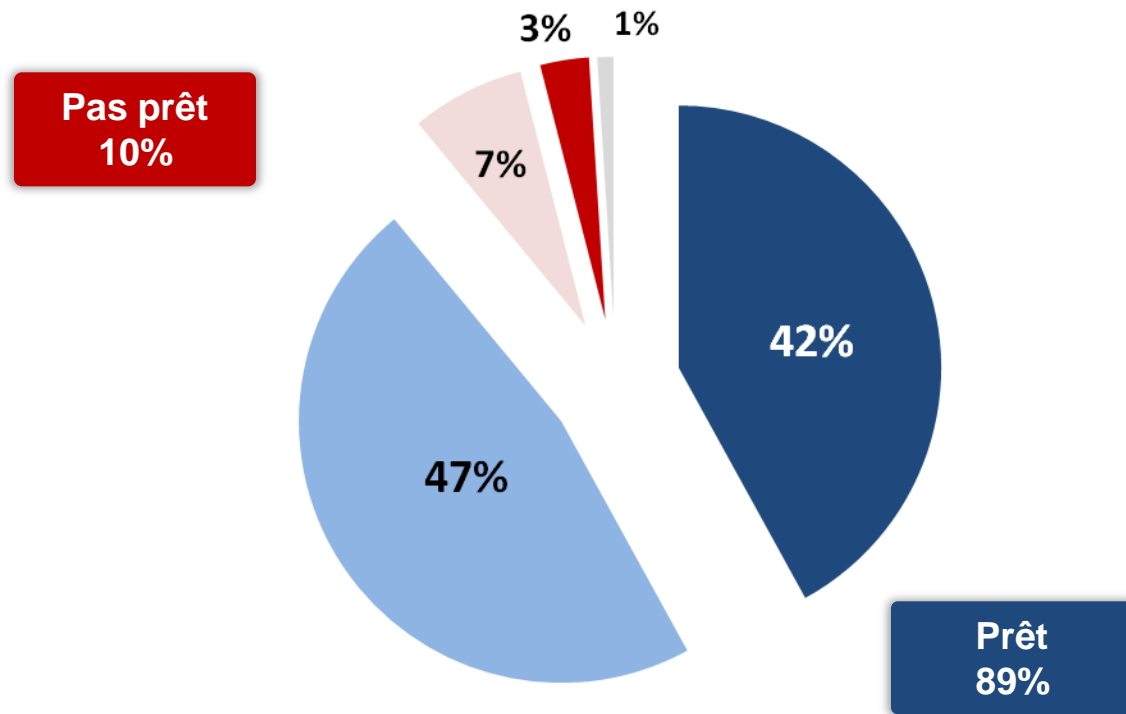
QUESTION – Etes-vous prêts à ouvrir les bâtiments publics de votre commune pour l'hébergement d'urgence des SDF ?



**QUESTION – Etes-vous prêts à libérer un terrain communal ou un stade pour le logement provisoire de familles de votre commune en grande précarité pendant la période de grand froid ?**



**QUESTION** – Dans le cadre du renouvellement de l'offre de logement dans votre commune êtes-vous tout à fait prêt, plutôt prêt, plutôt pas prêt ou pas du tout prêt à investir davantage pour construire des logements durables (économiques en énergie, en eau, de bonne qualité architecturale et patrimoniale) ?



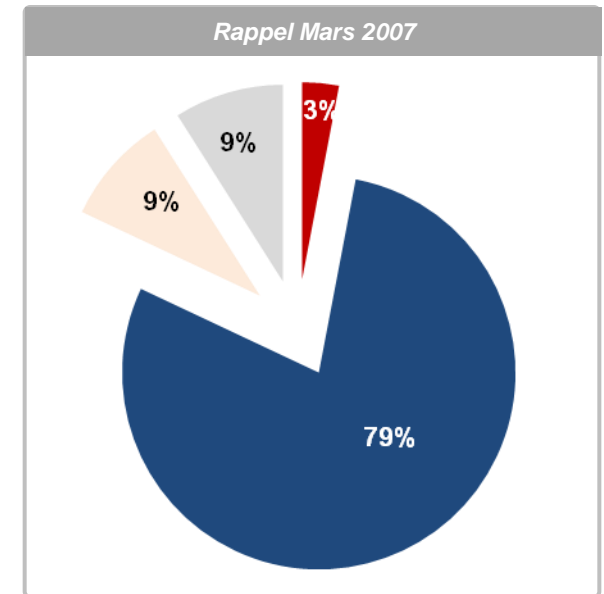
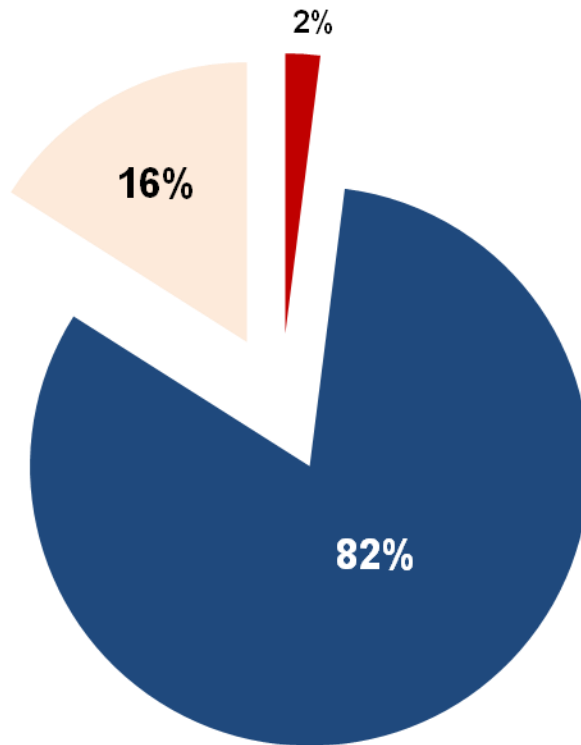
■ Tout à fait prêt   ■ Plutôt prêt   ■ Plutôt pas prêt   ■ Pas du tout prêt   ■ Ne se prononcent pas

**4 – Densification, étalement urbain :  
la physionomie de la ville de demain ?**



# Huit élus sur dix estiment que la population de leur commune aura évolué à la hausse dans dix ans

QUESTION – Selon vous dans 10 ans la population de votre ville aura évolué ... ?



■ ... à la baisse   
 ■ ... à la hausse   
 ■ ... ni à la baisse, ni à la hausse   
 ■ Ne se prononcent pas



**QUESTION – Selon vous dans 10 ans la population de votre ville aura évolué à la baisse d'environ ?**

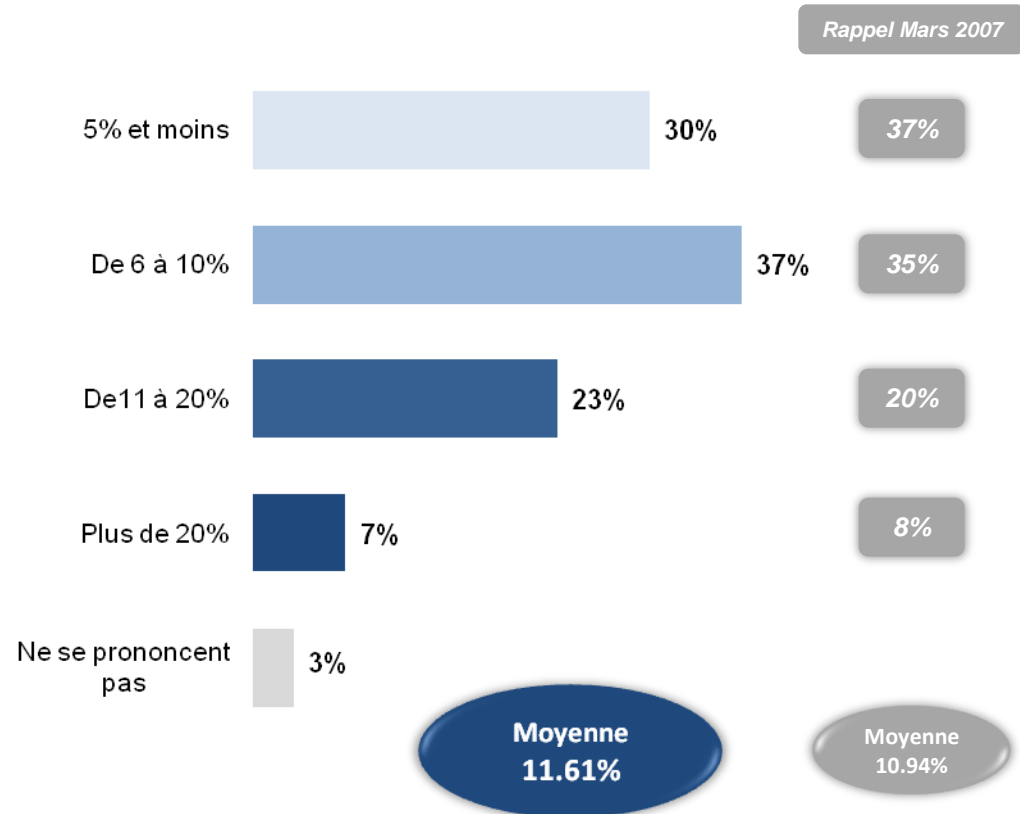
*Question posée à ceux qui pensent que la population de leur ville évoluera à la baisse, soit 2% des personnes interrogées*

**Moyenne  
7.20%**

*Rappel Mars 2007  
Moyenne  
4.66%*

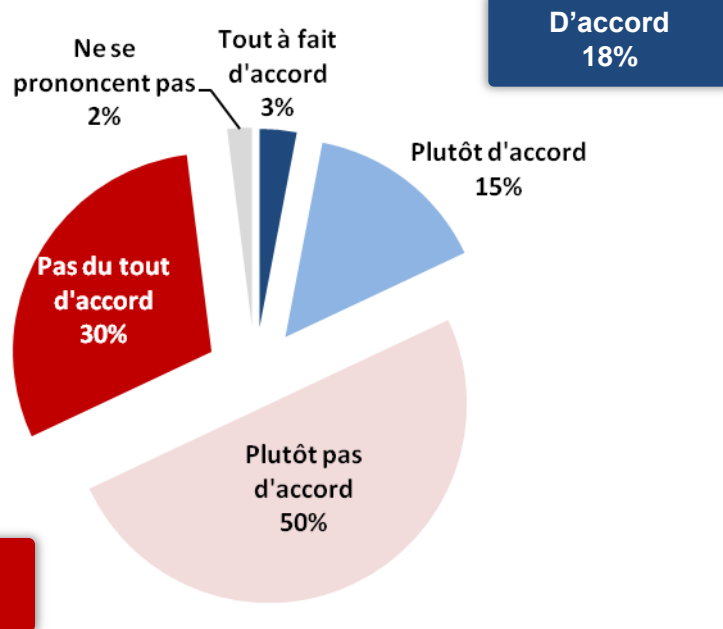
**QUESTION – Selon vous dans 10 ans la population de votre ville aura évolué à la hausse d'environ ?**

*Question posée à ceux qui pensent que la population de leur ville évoluera à la hausse, soit 82% des personnes interrogées*

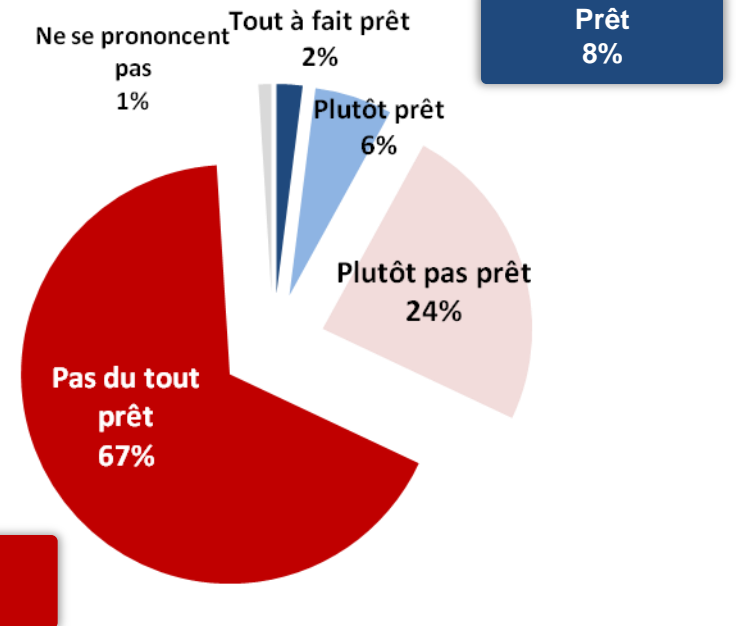


QUESTION – Etes-vous d'accord ou pas d'accord avec l'affirmation suivante ?

**Il faut créer des villes nouvelles pour déconcentrer l'habitat**



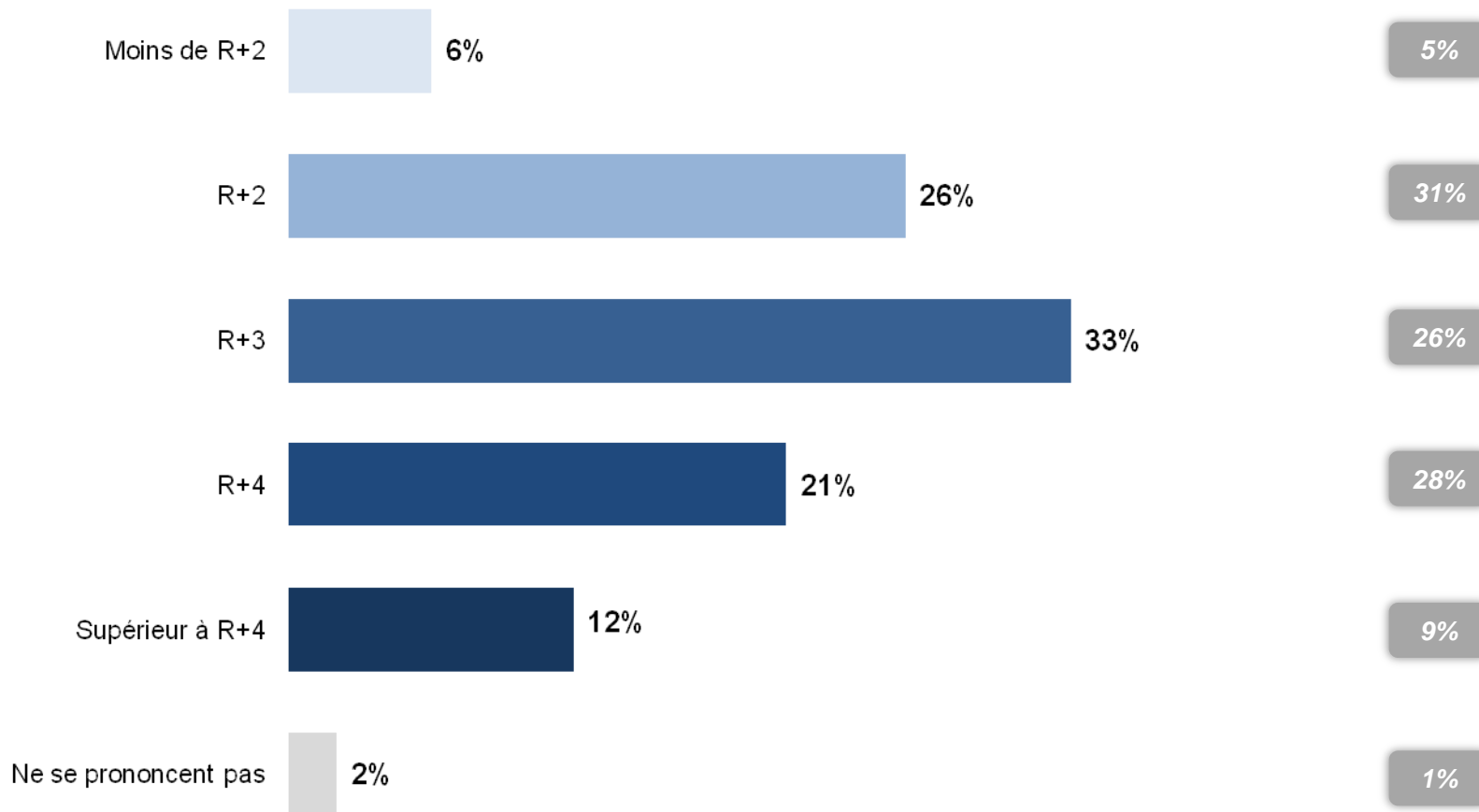
QUESTION – Pour étoffer l'offre de logements dans votre commune, êtes-vous tout à fait prêt, plutôt prêt, plutôt pas prêt ou pas du tout prêt à construire des immeuble de grande hauteur ?



# Un tiers des élus jugent que le bâti urbain devrait idéalement être d'une hauteur de R+3

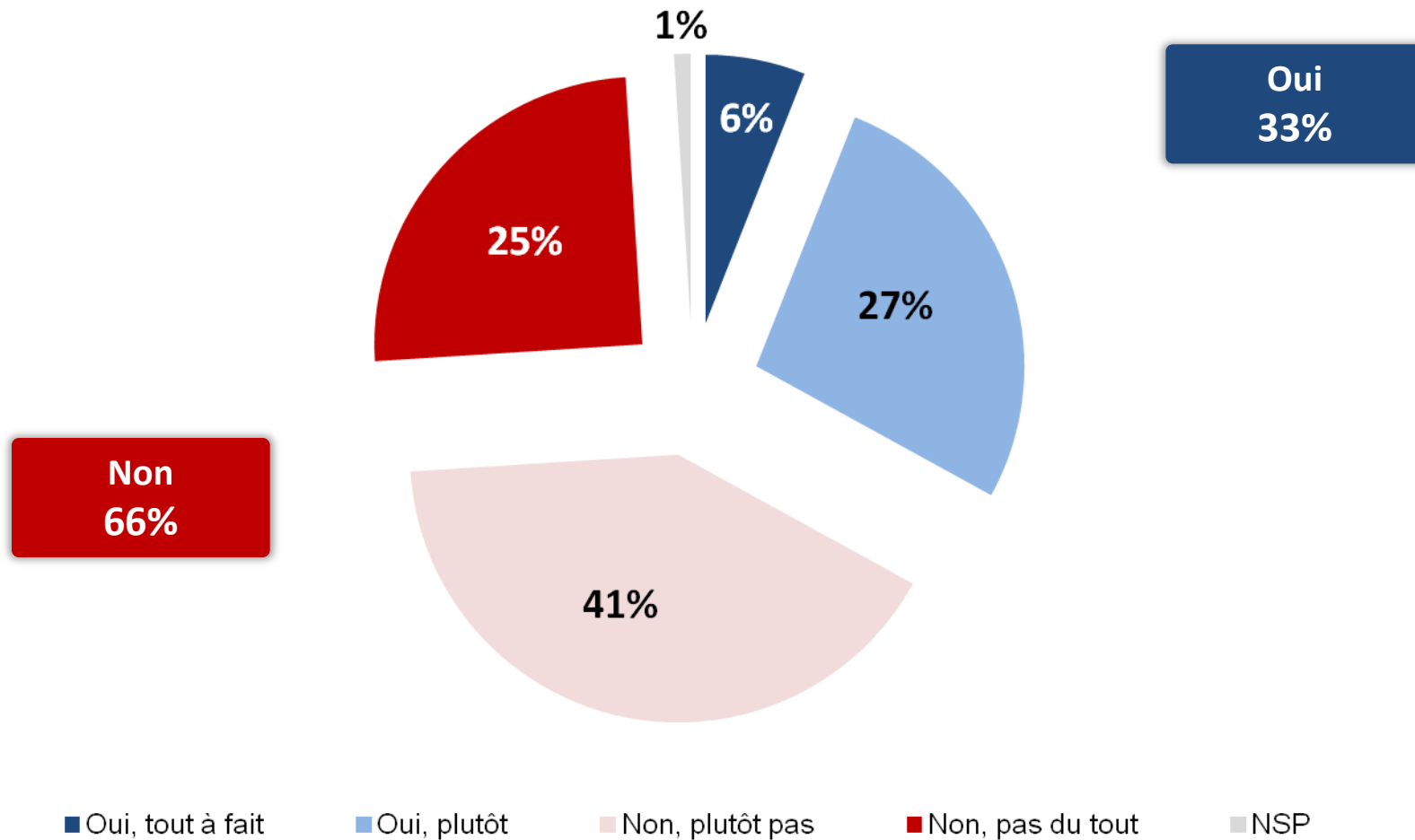
QUESTION – Pour vous dans l'idéal le bâti urbain dans votre commune c'est une hauteur de R+ ... ?

Rappel Mars 2007



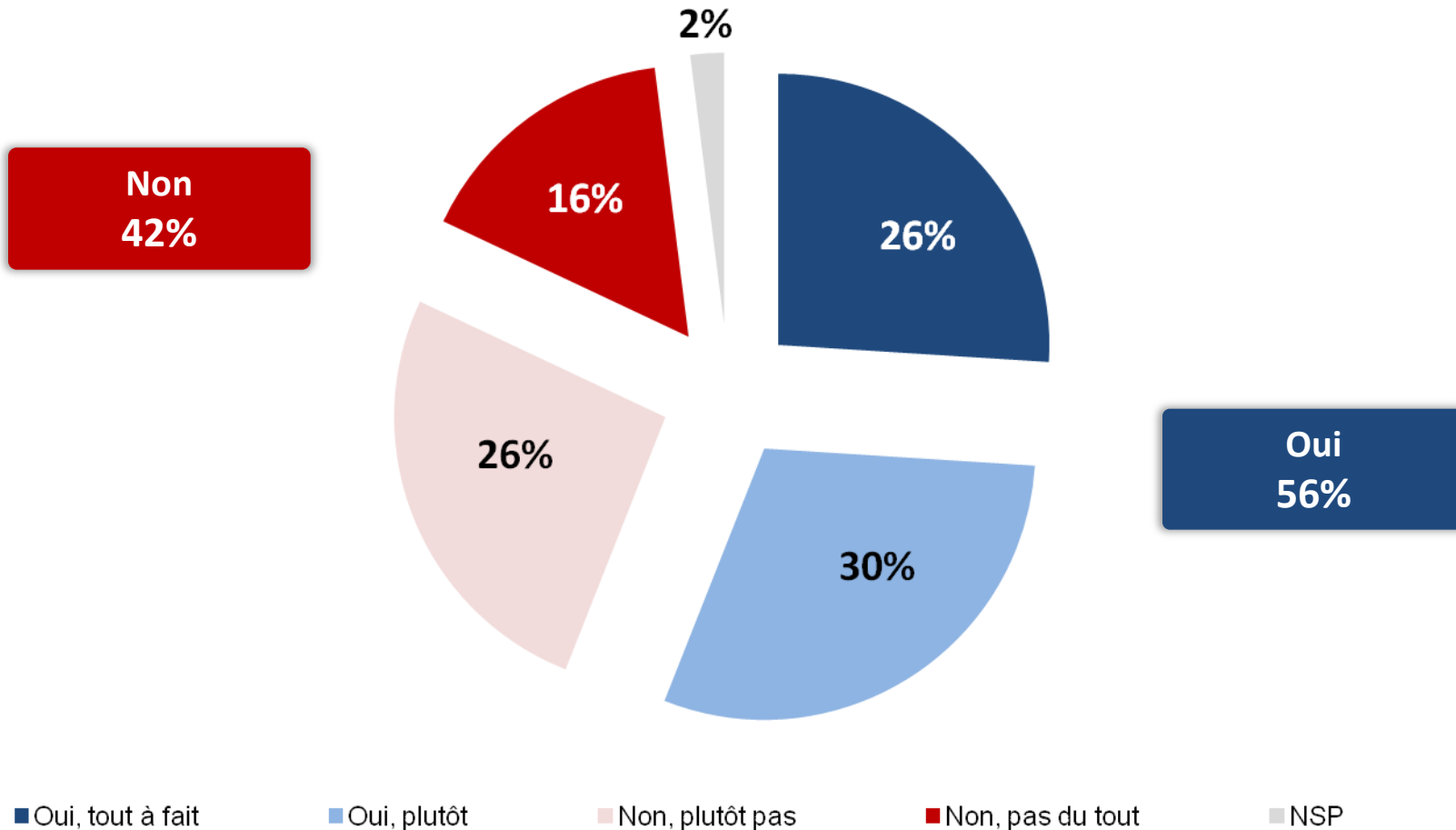
# Deux tiers des élus pensent que leurs administrés ne sont pas favorables à la densification de leur commune...

QUESTION – Pensez-vous que vos administrés seraient favorables à la densification de votre commune ?



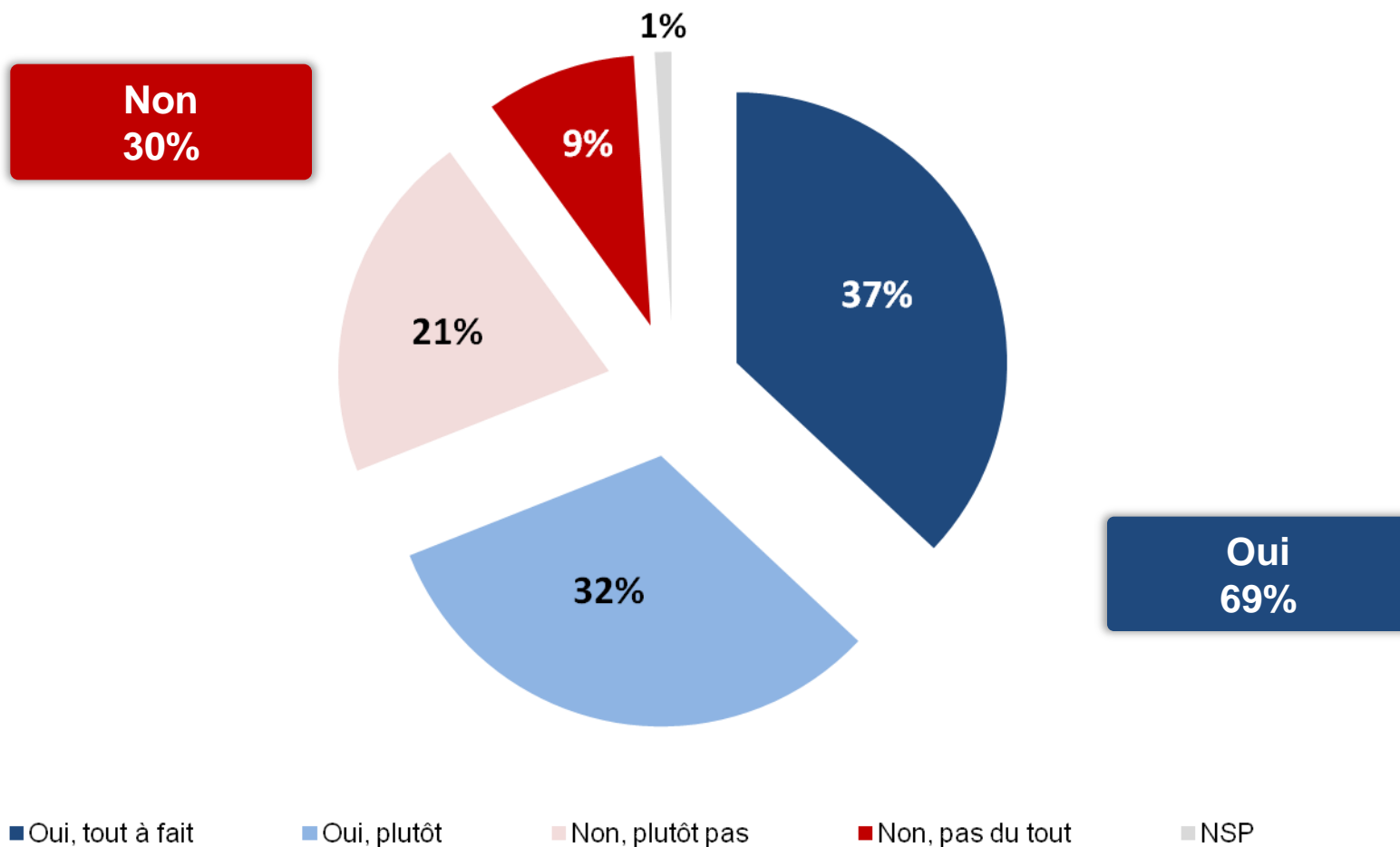
# ... à moins que celle-ci permette de maîtriser efficacement le prix des logements

QUESTION – Pensez-vous que vos administrés seraient favorables à la densification de votre commune si elle permettait de maîtriser le prix des logements ?



# Près de sept élus sur dix bâtiraient davantage si cela induisait une baisse des prix pour leurs administrés

QUESTION – Bâtiriez-vous davantage dans votre ville si cette action conduisait à minorer les prix au profit de vos administrés ?



**QUESTION** – Diriez-vous que mener une politique de logement volontariste en particulier par la construction, a un impact très positif, plutôt positif, plutôt négatif ou très négatif sur l'image de l'action de la municipalité ?

